



Kreditzeichnung  
5 % Kommanditanteile

## Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

### 8055 Graz

IFA Bauherrenmodell N° 499  
Ihre geförderte und steuerlich begünstigte Ertragsimmobilie.

Mit einem Investment in das Bauherrenmodell „Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e“ profitieren Sie von einem geförderten Wohnbauprojekt in Graz, das mit Lage und attraktivem Wohnumfeld überzeugt. Jede der 15 geförderten Wohnungen hat großzügige private Freiflächen und zusätzliche Allgmein-  
grünflächen – und das bei Mieten, die während der Förderungsdauer rund 40% unter dem üblichen Marktniveau liegen. Davon profitieren Sie als Investor:in hinsichtlich Vermietbarkeit und Rendite.

- ✓ Planrendite 4,9% p.a. nach Ablauf der Förderphase bei Kreditzeichnung
- ✓ Gesamtinvestitionsvolumen 7,19 Mio. Euro
- ✓ Steuerliche Optimierung durch beschleunigte 1/15 AfA und hohe Sofortabschreibungen
- ✓ Schaffung von 15 geförderten Wohneinheiten mit zugeordneten Freiflächen
- ✓ Geplanter Baubeginn Winter 2024 | Fertigstellung Sommer 2026
- ✓ Erstvermietungsgarantie für 12 Monate ab Vermietungsbeginn / Tilgungsbeginn

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse.

Mit rund 500 realisierten Projekten ist IFA Marktführer für Immobilieninvestments und steueroptimierte Anlagemöglichkeiten in Österreich. Für mehr als 7.900 Investor:innen verwaltet IFA rund 4,1 Mrd. Euro. Seit mehr als 15 Jahren ist IFA Teil der SORAVIA Gruppe.

## SICHERHEITEN

- Persönliche Firmenbucheintragung und Risikostreuung durch Mietpool (**kein Einzelvermietungsrisiko**).
- Nebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Gebühren, Notarkosten, Bauzeitinsen usw. sind in den Gesamtinvestitionskosten enthalten.
- Nebenkosten gemäß Wartungserlass 2021 für Instandhaltungs- und Reparaturkosten zzgl. Kosten für Verwaltung sowie Rücklage für Leerstehung und Mietausfall sind einkalkuliert.
- IFA gewährleistet die komplette Umsetzung laut IFA Leistungspaket mit der Erfahrung aus rund 500 Projekten.

## FÖRDERUNG

- Sie erhalten Förderzuschüsse durch das Land Steiermark in Höhe von 2,53 Euro monatlich je m<sup>2</sup> für 15 Jahre.

## STEUEROPTIMIERUNG

- Abschreibungen von Aufwendungen führen zu sofortigen Steuerbegünstigungen und reduzieren Ihren tatsächlichen Aufwand.
- Anstelle der üblichen Normalabschreibung auf 67 Jahre wird eine beschleunigte Abschreibung auf 15 Jahre (6,7% p.a.) beansprucht.

## ERTRAGSOPTIMIERUNG

- Während der Förderlaufzeit darf nur eine reduzierte Miete von 2/3 des Richtwertes, das sind derzeit monatlich 6,14 Euro pro m<sup>2</sup> Nutzfläche zzgl. Erhaltungsbeiträgen verlangt werden. Die für Mieter:innen um rund 40% günstigere Miete führt zu einer hohen Vermietungsstabilität. **Der Vermietungsgrad bei IFA Bauherrenmodellen liegt in der Regel bei rund 97%.**

## RUNDUM BETREUT

- Rundum betreut - ein Immobilienleben lang.  
Mit IFA setzen Sie auf höchste Qualität und bestes Service. Wir decken alle Leistungen zu Ihrem Immobilieninvestment ab und berücksichtigen dabei Ihre persönlichen Anlagepräferenzen mit größter Sorgfalt. Sie profitieren vom gesamten Wertschöpfungszyklus der Immobilie und sparen durch unser umfassendes Leistungsspektrum über viele Jahre hinweg Zeit, Aufwand und Kosten.

## BESCHLEUNIGTE ABSCHREIBUNG

AfA Normal		67 Jahre 1,5% p.a.		AfA $\frac{1}{15}$		15 Jahre 6,7% p.a.	
Nettoeinnahmen minus	74.848			Nettoeinnahmen plus	74.848		
<b>Steuerzahlung</b>	-9.124			<b>Steuerersparnis</b>	70.976		
Nettoeinnahmen nach Steuer	65.724			Nettoeinnahmen nach Steuer	145.824		

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

## PROGNOSERECHNUNG

### Kreditzeichnung

5 % Kommanditanteile

Gesamtinvestitionsvolumen netto (ohne Umsatzsteuer): 364.893 \*

BAUPHASE (2024 - 2026)			
Eigenaufwand		Steuerliches Ergebnis	
2024	42.000	2024	-31.650
2025	42.000	2025	-24.600
2026	40.000	2026	-17.011
	<u>124.000</u>		<u>-73.261</u>

124.000  
Eigenaufwand vor Steuer

**-36.631**  
Steuerrückfluss \*\* bei 50%  
Progression

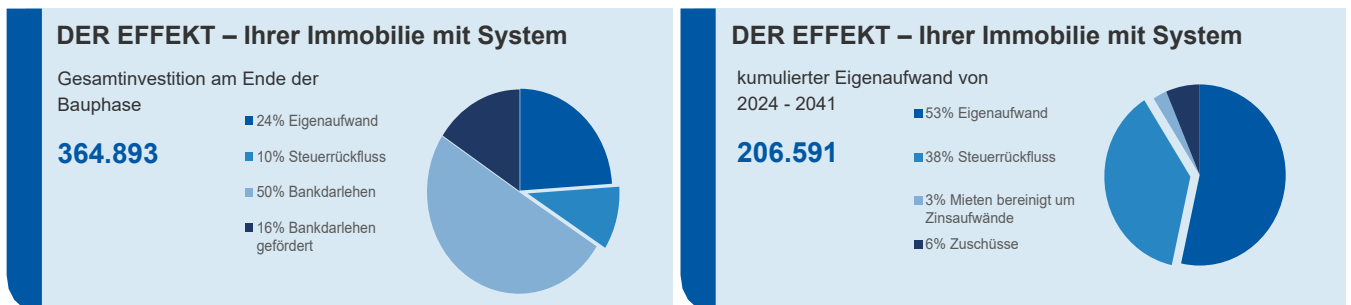
---

**87.369**  
Eigenaufwand NACH STEUER

Fremdkapital	
Bankdarlehen ***	183.283
Bankdarlehen gefördert ****	57.610

FÖRDERPHASE (2027 - 2041)			
Ø Eigenaufwand vor Steuer *****	<b>1.257</b>	<b>15.086</b>	Ø Eigenaufwand nach Steuer *****
	pro Monat	pro Jahr	
			<b>663</b>
			pro Monat
			<b>7.957</b>
			pro Jahr

ERTRAGSPHASE (ab 2042)	
Eigenaufwand nach Steuer und Nebenkosten	<b>206.591</b>
voraussichtliche <b>Mieteinnahmen</b> pro Jahr nach Nebenkosten	<b>10.021</b>
<b>Rendite</b> in % des Eigenaufwandes p.a. (vor persönlicher Steuer)	<b>4,9 %</b>



- \* Das Gesamtinvestitionsvolumen beinhaltet alle Erwerbsnebenkosten wie Grunderwerbsteuer, Kaufvertragskosten, Eintragungs- und Notargebühren sowie die möglichen Finanzierungskosten bei finanzierten Varianten und 1,50% Beratungshonorar.
- \*\* Gesamtsumme der Steuerrückflüsse aus der Bauphase, siehe steuerliche Prognoserechnung. Die Zusammensetzung dieser Abschreibungen ist der ausführlichen Projektdokumentation zu entnehmen.
- \*\*\* Bankdarlehen in Höhe von EUR 183.283 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz in Höhe von 4,20% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\* Bankdarlehen gefördert in Höhe von EUR 57.610 mit einer Laufzeit von 15 Jahren ab 01.12.2026, kalkulierter Zinssatz 4,15% p.a. zzgl. Spesen und Gebühren.
- \*\*\*\*\* Es handelt sich um Durchschnittswerte über die Jahre 2027 - 2041. Die Werte für die einzelnen Jahre sind der Liquiditätsprognose zu entnehmen. Angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## LIQUIDITÄTSPROGNOSE

5 % Kommanditanteile

Jahr	Netto-einnahmen	Zuschuss *	Nettoeinnahmen Inkl. Zuschuss	Annuitäten	Aufwand / Ertrag vor Steuer **	+/- Steuer***	Aufwand / Ertrag nach Steuer ****	gesamter Aufwand n. Steuer *****
2024					-42.000		-42.000	-42.000
2025					-42.000	15.825	-26.175	-68.175
2026	350	136	486	-1.817	-41.331	12.300	-29.031	-97.206
2027	4.196	1.638	5.833	-21.802	-15.969	8.506	-7.463	-104.669
2028	4.311	1.638	5.948	-21.802	-15.854	10.782	-5.072	-109.740
2029	4.429	1.638	6.066	-21.802	-15.736	10.468	-5.268	-115.008
2030	4.549	1.638	6.187	-21.802	-15.615	10.141	-5.474	-120.482
2031	4.668	1.638	6.306	-21.802	-15.496	9.801	-5.695	-126.178
2032	4.655	1.638	6.293	-21.802	-15.509	9.449	-6.060	-132.238
2033	4.780	1.638	6.417	-21.802	-15.385	9.151	-6.233	-138.471
2034	4.907	1.638	6.545	-21.802	-15.257	8.771	-6.486	-144.957
2035	5.038	1.638	6.676	-21.802	-15.126	8.375	-6.751	-151.708
2036	5.172	1.638	6.810	-21.802	-14.992	7.963	-7.029	-158.737
2037	5.201	1.638	6.839	-21.802	-14.963	7.535	-7.429	-166.166
2038	5.341	1.638	6.979	-21.802	-14.823	7.143	-7.680	-173.846
2039	5.485	1.638	7.123	-21.802	-14.679	6.678	-8.001	-181.847
2040	5.632	1.638	7.270	-21.802	-14.532	2.970	-11.561	-193.408
2041	6.133	1.501	7.634	-19.985	-12.351	-832	-13.183	<b>-206.591</b>
2042	<b>10.021</b>		10.021		10.021	-2.856	7.165	-199.426

\* Laufende nicht rückzahlbare Zuschüsse in Höhe von voraussichtlich EUR 1.638 p.a. (15 Jahre). Diese Zuschüsse reduzieren die steuerliche Bemessungsgrundlage.

\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten OHNE Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\* angenommene Steuerprogression von 50% ab dem Jahr 2024.

\*\*\*\* Nettoeinnahmen / Aufwand abzüglich Darlehensannuitäten MIT Berücksichtigung der Steuer.

\*\*\*\*\* kumulierter Eigenaufwand nach Steuer

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## STEUERLICHE PROGNOSERECHNUNG

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen ***	steuerliches Ergebnis ***	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-31.650		-31.650	-31.650
2025				-24.600		-24.600	-56.250
2026	446	-96	350	-16.500	-861	-17.011	-73.261
2027	5.350	-1.154	4.196	-15.700	-10.060	-21.564	-94.825
2028	5.484	-1.173	4.311	-15.700	-9.546	-20.935	-115.760
2029	5.621	-1.192	4.429	-15.700	-9.010	-20.281	-136.042
2030	5.761	-1.212	4.549	-15.700	-8.451	-19.601	-155.643
2031	5.900	-1.231	4.668	-15.700	-7.867	-18.898	-174.541
2032	6.041	-1.386	4.655	-15.700	-7.257	-18.302	-192.844
2033	6.186	-1.406	4.780	-15.700	-6.621	-17.542	-210.385
2034	6.335	-1.427	4.907	-15.700	-5.957	-16.750	-227.135
2035	6.487	-1.449	5.038	-15.700	-5.264	-15.926	-243.062
2036	6.642	-1.470	5.172	-15.700	-4.541	-15.069	-258.131
2037	6.802	-1.601	5.201	-15.700	-3.786	-14.285	-272.416
2038	6.965	-1.624	5.341	-15.700	-2.998	-13.357	-285.773
2039	7.132	-1.647	5.485	-9.250	-2.176	-5.941	-291.714
2040	7.303	-1.671	5.632	-2.650	-1.318	1.665	-290.049
2041	7.851	-1.718	6.133		-422	5.711	-284.338
2042	12.239	-2.218	10.021			10.021	-274.317

### DER EFFEKT DURCH DIE 1/15-AfA

Durch die 1/15 AfA (Abschreibung der Investitionskosten auf 15 Jahre statt auf 67 Jahre) ergibt sich 15 Jahre ein negatives steuerliches Ergebnis, welches mit anderen Einkünften gegengerechnet werden kann.

Darstellung: beschleunigte Abschreibung bei einer Steuerprogression von 50%

AfA	Normal	67 Jahre 1,5% p.a.	AfA	1/15	15 Jahre 6,7% p.a.
		Nettoeinnahmen			Nettoeinnahmen
		74.848			74.848
		minus Steuer			plus Steuer
		-9.124			70.976
		<b>nach Steuer</b>			<b>nach Steuer</b>
		<b>65.724</b>			<b>145.824</b>

**Differenz in den ersten 15 Vermietungsjahren EUR 80.100**

- \* Kalkulierte Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von rd. EUR 5.350 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031). Nach Ablauf der Förderung (15 Jahre) erfolgt der Ansatz einer angemessenen marktkonformen Miete.
- \*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.
- \*\*\* Das steuerliche Ergebnis wurde u.a. auf Basis des angesetzten Zinssatzes ab 01.12.2026 berechnet. Da der tatsächlich zur Verrechnung gelangende Zinssatz niedriger oder höher sein kann, kann sich das tatsächliche steuerliche Ergebnis entsprechend verändern.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# NEUBAUHERRENMODELL

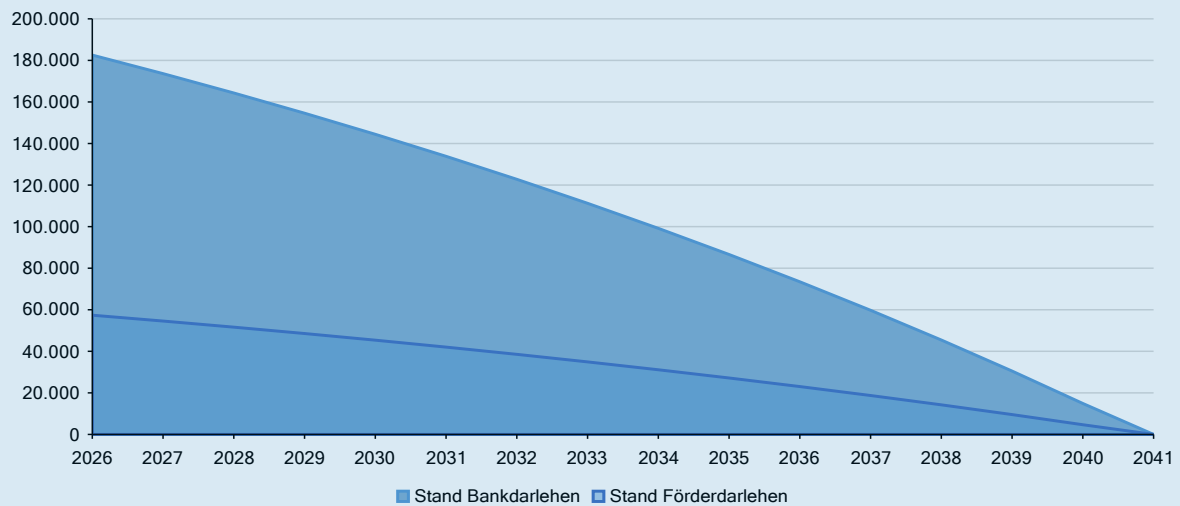
Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## KREDITÜBERSICHT

5 % Kommanditanteile

Jahr	Tilgung Bankdarlehen	Zinsen Bankdarlehen	Annuität Bankdarlehen	Stand Bankdarlehen	Tilgung Förderdarlehen	Zinsen Förderdarlehen	Annuität Förderdarlehen	Stand Förderdarlehen	Annuitäten Gesamt
2026	727	657	1.383	182.556	229	204	433	57.380	1.817
2027	8.926	7.675	16.601	173.630	2.816	2.384	5.201	54.564	21.802
2028	9.317	7.284	16.601	164.313	2.938	2.262	5.201	51.625	21.802
2029	9.726	6.875	16.601	154.587	3.066	2.135	5.201	48.560	21.802
2030	10.153	6.449	16.601	144.434	3.199	2.002	5.201	45.361	21.802
2031	10.598	6.003	16.601	133.836	3.337	1.863	5.201	42.024	21.802
2032	11.063	5.539	16.601	122.774	3.482	1.719	5.201	38.542	21.802
2033	11.548	5.053	16.601	111.226	3.633	1.568	5.201	34.909	21.802
2034	12.054	4.547	16.601	99.172	3.790	1.410	5.201	31.119	21.802
2035	12.583	4.018	16.601	86.589	3.955	1.246	5.201	27.164	21.802
2036	13.135	3.466	16.601	73.454	4.126	1.075	5.201	23.038	21.802
2037	13.711	2.890	16.601	59.743	4.305	896	5.201	18.734	21.802
2038	14.312	2.289	16.601	45.431	4.491	709	5.201	14.242	21.802
2039	14.940	1.661	16.601	30.491	4.686	515	5.201	9.556	21.802
2040	15.595	1.006	16.601	14.896	4.889	312	5.201	4.667	21.802
2041	14.896	322	15.218		4.667	100	4.767		19.985

VERLAUF DARLEHENSSTAND ÜBER LAUFZEIT



Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

# NEUBAUHERRENMODELL

Graz | Tiergartenweg 32a, 32b, 32d, 32e

## TOTALGEWINNBERECHNUNG

5 % Kommanditanteile

Jahr	Miete *	Nebenkosten **	Nettoeinnahmen	AfA / Werbungskosten	Zinsen	steuerliches Ergebnis	steuerliches Ergebnis kumuliert
2024				-23.350		-23.350	-23.350
2025				-9.650		-9.650	-33.000
2026	713	-96	616	-2.600	-861	-2.844	-35.844
2027	8.550	-1.154	7.396	-3.600	-10.060	-6.264	-42.108
2028	8.764	-1.173	7.591	-3.600	-9.546	-5.555	-47.664
2029	8.983	-1.192	7.791	-3.600	-9.010	-4.819	-52.483
2030	9.207	-1.212	7.996	-3.600	-8.451	-4.055	-56.538
2031	9.428	-1.231	8.197	-3.600	-7.867	-3.270	-59.808
2032	9.655	-1.386	8.268	-3.600	-7.257	-2.589	-62.397
2033	9.886	-1.406	8.480	-3.600	-6.621	-1.741	-64.138
2034	10.124	-1.427	8.696	-3.600	-5.957	-861	-64.999
2035	10.367	-1.449	8.918	-3.600	-5.264	54	-64.946
2036	10.615	-1.470	9.145	-3.600	-4.541	1.004	-63.942
2037	10.870	-1.601	9.269	-3.600	-3.786	1.883	-62.059
2038	11.131	-1.624	9.507	-3.600	-2.998	2.909	-59.150
2039	11.398	-1.647	9.751	-3.600	-2.176	3.975	-55.174
2040	11.672	-1.671	10.001	-3.600	-1.318	5.083	-50.091
2041	11.952	-1.718	10.234	-3.600	-422	6.212	-43.880
2042	12.239	-2.218	10.021	-3.600		6.421	-37.459
2043	12.532	-2.252	10.281	-3.600		6.681	-30.778
2044	12.833	-2.286	10.547	-3.600		6.947	-23.832
2045	13.141	-2.322	10.819	-3.600		7.219	-16.612
2046	13.457	-2.358	11.098	-3.600		7.498	-9.114
2047	13.780	-2.395	11.384	-3.600		7.784	-1.329
<b>2048</b>	<b>14.110</b>	<b>-2.433</b>	<b>11.677</b>	<b>-3.600</b>		<b>8.077</b>	<b>6.748</b>

**STEUERLICHER TOTALGEWINN  
IM 25. JAHR**

**IFA** | Institut für  
Anlageberatung

\* Fiktive marktkonforme Mieteinnahmen ab 01.12.2026 in Höhe von EUR 8.550 p.a. Die angenommene Indexierung beträgt 2,50% p.a. ab dem Jahr 2028 (2,40% p.a. ab dem Jahr 2031).

\*\* Nach Erfahrungswerten prognostizierte veränderliche Kosten der Kommanditist:innen: Verwaltungskosten 12% (Steuerberatung, Investor:innenbetreuung, Vermietungsprovisionen, Bankspesen usw.), Leerstehung und Mietausfall 2% (4% ab dem Jahr 2042), Instandhaltungs- und Reparaturkosten gemäß Wartungserlass 2021 (Erlass BMF/Liebhabereirichtlinien). Es kann zwischen den genannten Kostenarten zu Verschiebungen kommen.

Die Prognoserechnungen stützen sich auf die zurzeit gegebenen Marktverhältnisse und die gesetzlichen sowie steuerlichen und mietrechtlichen Bestimmungen. Änderungen der kalkulierten Mieteinnahmen, Zinsen, Indexannahmen, Nebenkosten usw. können sich negativ oder positiv auf den Ertrag auswirken. Für die steuerliche Anerkennung, gesetzliche Änderungen der Marktverhältnisse wird keine Haftung übernommen. Die Angaben, Analysen und Prognosen beziehen sich auf die Vergangenheit und sind kein verlässlicher Indikator für künftige Ergebnisse. Damit wird keine Aussage über eine zukünftige Wertentwicklung getroffen.

Auf Basis der dargestellten Wirtschaftlichkeitsberechnung und unter Zugrundlegung einer Normalabschreibung von 1,5% ergibt sich voraussichtlich im 25. Jahr ein steuerlicher Totalgewinn. Allfällige Sondertilgungen werden in der Totalgewinnberechnung nicht berücksichtigt und verkürzen daher nicht den Totalgewinnzeitraum.